

Vlaamse Regering



Ministerieel besluit houdende uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij over de kosten voor het opmaken van een plaatsbeschrijving.

DE VLAAMSE MINISTER VAN ENERGIE, WONEN, STEDEN EN SOCIALE ECONOMIE,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 47, §1, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en artikel 97, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 15 december 2006;

Gelet op het besluit van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 18 juli 2008, 10 oktober 2008 en 6 februari 2009;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, artikel 5, §4;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, artikel 2; .

Overwegende dat het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd, op 8 januari 2010 beslist om de helft van de reële uitgaven voor het opmaken van de plaatsbeschrijving, aan te rekenen aan de huurder;

Dat de toezichthouder hierna de toezichthouder genaamd, beslist om de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 12 januari 2010, met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode, te schorsen en te vernietigen;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij op 28 januari 2010 beroep aantekende tegen voormelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat de toezichthouder ten eerste opmerkt dat artikel 97, tweede lid van de Vlaamse Wooncode stelt dat de Vlaamse Regering moet bepalen welke de kosten en vergoedingen zijn die ten laste van de huurder vallen;

Dat aan dit artikel uitvoering is verleend door het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, hierna het kaderbesluit sociale huur genaamd;

Dat artikel 34 van het kaderbesluit sociale huur bepaalt: *"De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1, §1, van bijlage III, gevoegd bij dit besluit. De kosten en vergoedingen die ten laste van de verhuurder vallen, met uitzondering van het sociaal verhuurkantoor, zijn opgenomen in artikel 1, §2, van bijlage III, gevoegd bij dit besluit."*;

Dat de toezichthouder meent dat de huurlasten limitatief zijn opgesomd in artikel 1, §1 van bijlage III, vermeld in artikel 34 van het kaderbesluit sociale huur;

Dat de kost van een plaatsbeschrijving geen kost is die vermeld is in bovenvermelde bijlage, aldus de toezichthouder;

Overwegende dat de toezichthouder ten tweede opmerkt dat artikel 97, derde lid van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder ten laste van de huurder komen ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen;

Dat de toezichthouder meent dat het opmaken van een plaatsbeschrijving niet kan beschouwd worden als een dienst aan de huurder;

Dat het opmaken van een plaatsbeschrijving een wettelijke verplichting is, die vooral de verhuurder ten goede komt;

Dat de plaatsbeschrijving aan de verhuurder toelaat om eventuele huurschade op een soepele manier bewijzen en dat daarentegen de huurder zich bij gebrek aan een plaatsbeschrijving kan beroepen op het wettelijke vermoeden (artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek) dat hij het goed heeft gekregen zoals hij het teruggeeft;

Dat de toezichthouder beslist dat om bovenvermelde redenen, het opmaken van een plaatsbeschrijving, noch een kost, noch een dienst is die aan de huurder kan doorgerekend worden;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappij de redenering van de toezichthouder niet bijtreedt;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de toezichthouder ten onrechte stelt dat de plaatsbeschrijving zal worden uitgevoerd door een medewerker van de sociale huisvestingsmaatschappij;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij de plaatsbeschrijving steeds laat uitvoeren door een deskundige, die geen arbeidsrelatie heeft met de sociale huisvestingsmaatschappij;

Dat de deskundige een zelfstandig gevestigde architect is;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij met haar beroep bovendien klaarheid wil scheppen met betrekking tot de vraag of de kost gerelateerd aan het opmaken van een plaatsbeschrijving al dan niet een kost is die gedragen wordt door zowel huurder als verhuurder;

Overwegende dat binnen de sociale verhuring het opmaken van een plaatsbeschrijving verplicht is;

Dat dit af te leiden is uit artikel 3, tweede lid van bijlage I en II van het kaderbesluit sociale huur (typehuurovereenkomsten) dat stelt: "De verhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de oorspronkelijke huurder opmerkingen kan laten opnemen. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen. Als er geen akkoord is, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Elke partij draagt de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving.";

Dat dit artikel bovendien, naar analogie met de regeling uitgewerkt in het Burgerlijk Wetboek, de aanstelling van een deskundige via de vrederechter bepaalt als de huurder niet akkoord gaat met de plaatsbeschrijving opgemaakt door de verhuurder of zijn aangestelde;

Overwegende dat in artikel 3 van de typehuurovereenkomsten is opgenomen dat elke partij (de huurder en de verhuurder) de helft draagt van de kosten van de plaatsbeschrijving;

Dat deze kosten echter niet vermeld zijn in bijlage III van het kaderbesluit sociale huur, welke de kosten opsomt die ten laste vallen van de huurder;

Dat bijlagen I en II juridisch dezelfde rechtskracht hebben als bijlage III van het kaderbesluit sociale huur en dat er bijgevolg een inconsistentie tussen de bijlagen wordt vastgesteld;

Dat gezien deze inconsistentie en de mogelijkheid van twee zienswijzen ten gevolge ervan, er moet worden gezocht naar een doorslaggevend argument om voor de ene of voor de andere zienswijze te opteren;

Dat het private huurrecht (artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek) wat de kosten van de plaatsbeschrijving betreft, ook bepaalt dat de kosten voor de plaatsbeschrijving voor gemeenschappelijke rekening van huurder en verhuurder moeten uitgevoerd worden;

Overwegende dat wat betreft de aangerekende kosten, deze met de reële uitgaven moeten overeenstemmen,

BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep ingesteld door de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de vernietiging door wordt ingewilligd.

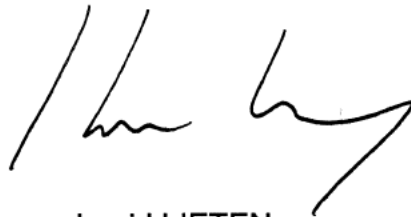
De beslissing van de toezichthouder d.d. 12 januari 2010 inzake de vernietiging van de beslissing van het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij van 8 januari 2009 wordt niet bevestigd.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan de sociale huisvestingsmaatschappij en de toezichthouder bij dezelfde huisvestingsmaatschappij.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op de datum van ondertekening ervan.

Brussel, 25 februari 2010.

Voor de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie
De Vlaamse minister van Innovatie, Overheidsinvesteringen, Media en
Armoedebestrijding,



Ingrid LIETEN